Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com



Van Karnebeekstraat 5, 8011 JA Zwolle

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Omschrijving

Van Karnebeekstraat 5, 8011 JA Zwolle

Karakter, sfeer en authentieke details, op loopafstand van de binnenstad en het station!

Sommige woningen hebben iets bijzonders zodra je binnenstapt. Een woning waarbij de foto's meer vertellen dan woorden kunnen omschrijven. Van Karnebeekstraat 5 is daar een mooi voorbeeld van. Een karakteristiek pand uit circa 1921, met authentieke details, een warme uitstraling en een sfeer die je niet in iedere woning tegenkomt. Hier gaan de charme van vroeger, het comfort van nu en het gemak van een centrale ligging in Zwolle hand in hand. Echt een woning om verliefd op te worden!

De woning is grotendeels gerenoveerd. Zo zijn enkele jaren geleden de balken en de vloer vervangen en is vloerisolatie aangebracht. Ook zijn de gevels voorzien van voorzetwanden met isolatie en beschikt de woning over dubbel glas. Een bijzondere indeling maakt het geheel extra aantrekkelijk. Uniek is de slaapkamer en de ruime badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn nog twee volwaardige sfeervolle slaapkamers aanwezig. De ruime vliering biedt bovendien volop mogelijkheden om spullen op te bergen.

Wat deze woning echt onderscheidt, is de combinatie van de authentieke details, de sfeervolle vertrekken en de verrassende indeling. Daarbij zorgen de twee tuinen voor een fijne afwisseling tussen beschut buiten zitten en genieten van het uitzicht op de stad.

Ook de straat heeft een verhaal. De Van Karnebeekstraat kent een lange geschiedenis en vormde vroeger onderdeel van een belangrijke route richting Deventer. De straat stond achtereenvolgens bekend als de Oude Schellerweg en de Deventerstraat. Na de Tweede Wereldoorlog kreeg zij haar huidige naam, ter herinnering aan jonkheer mr. M.P.M. van Karnebeek, die tijdens de oorlog burgemeester van Zwolle was. Met haar bouwjaar rond 1921 maakt ook deze woning deel uit van de ontwikkeling van de stad.

De ligging in Assendorp maakt het plaatje compleet. De historische binnenstad ligt op loopafstand, net als diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook het station van Zwolle is dichtbij, ideaal voor wie regelmatig met de trein reist. Met de auto kun je via de rondweg en de Van Karnebeektunnel bovendien de A28 en de A50 snel bereiken.

Kortom: een karaktervolle grotendeels gerenoveerde woning met een eigen verhaal, een verrassende indeling en twee fijne tuinen, op een plek waar de historische binnenstad en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je in de hal, waar een mooie nis ruimte biedt voor een garderobe. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen. Deze sfeervolle ruimte vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen is er een prettige lichtinval. De karakteristieke uitstraling, de ramen met markiezen en het uitzicht geven de ruimte een eigen sfeer.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling, met volop werk- en bergruimte. De keuken beschikt over inbouwapparatuur.

Aansluitend bevindt zich de slaapkamer op de begane grond. Vanuit deze kamer heb je direct toegang tot de achtertuin. Een tweede hal geeft toegang tot het toilet en de ruime badkamer. Deze is ingericht met een inloopdouche, wastafel en designradiator. Ook vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Eerste verdieping
Via de vaste bordestrap in de woonkamer bereik je de overloop. Op deze verdieping liggen twee ruime slaapkamers, beide over de volle breedte van de woning. Eén van de kamers beschikt over een ingebouwde kast.

Vliering
De vllering is bereikbaar via een vlizotrap en biedt veel praktische bergruimte. Hier bevindt zich ook de cv-ketel.

Tuinen
De woning beschikt over twee tuinen met ieder een eigen karakter. De achtertuin is bereikbaar vanuit de slaapkamer op de begane grond en heeft een beschutte ligging. Het terras biedt een fijne plek om in alle in alle rust buiten te zitten, met veel privacy. Daarnaast is er een berging aanwezig. De ruime voortuin ligt op het westen en is voorzien van een fraai hekwerk met een afsluitbare looppoort. Hier kun je heerlijk van de middag- en avondzon genieten, terwijl je uitkijkt op de karakteristieke Sassenpoort en van het stadsleven kan genieten. Een bijzonder uitzicht dat deze plek een uitgesproken Zwols karakter geeft.

Bijzonderheden
- Karakteristieke woning met authentieke details en een sfeervolle uitstraling
- Bouwjaar circa 1921
- Energielabel C
- Grotendeels gerenoveerd
- Vloer en balken enkele jaren geleden vervangen
- Vloerisolatie en isolerende voorzetwanden aangebracht
- Dubbel glas
- Slaapkamer en ruime badkamer op de begane grond
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime vliering met extra bergruimte en cv-ketel
- Beschutte achtertuin met terras en berging
- Ruime voortuin op het westen met uitzicht op de Sassenpoort
- Historische binnenstad, winkels, supermarkten en horeca op loopafstand
- Station Zwolle op korte afstand
- Goede bereikbaarheid via de stadsring en Van Karnebeektunnel
- De A28 en A50 goed bereikbaar

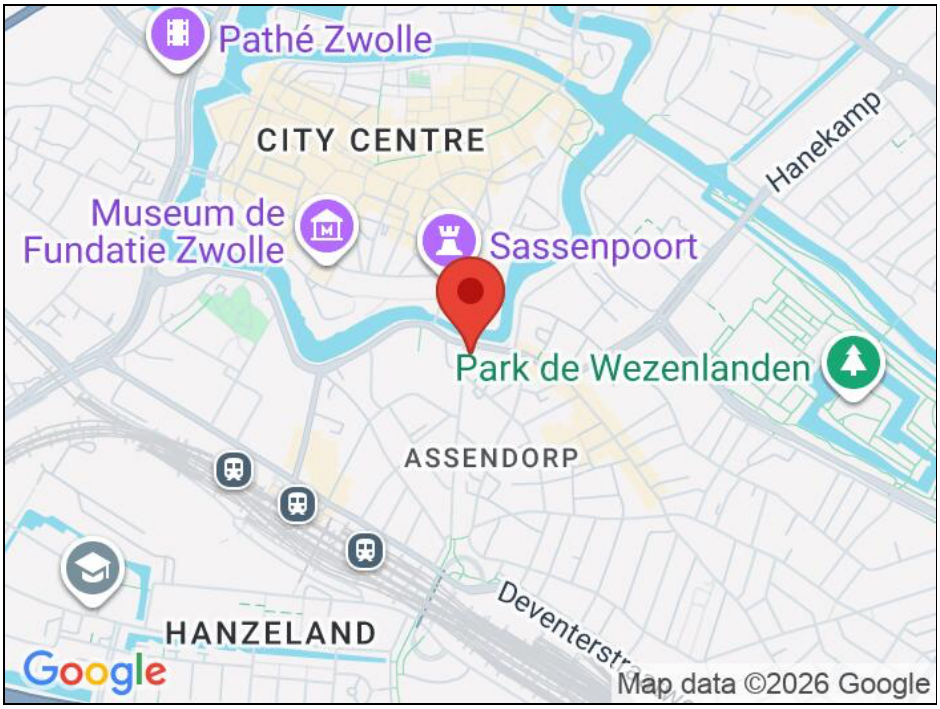
Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Ca 391 m^3
Perceel oppervlakte	: 110 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca 101 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1921
Ligging	: In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin totaal ca 34 m^2
Hoofdtuin	: Voortuin ca 25 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering
C.V.-ketel	: intergas kombi kompakt HRE 36/30 RF2 (Gas gestookt uit 2022, huur)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Van Karnebeekstraat 5
8011 JA ZWOLLE



Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's













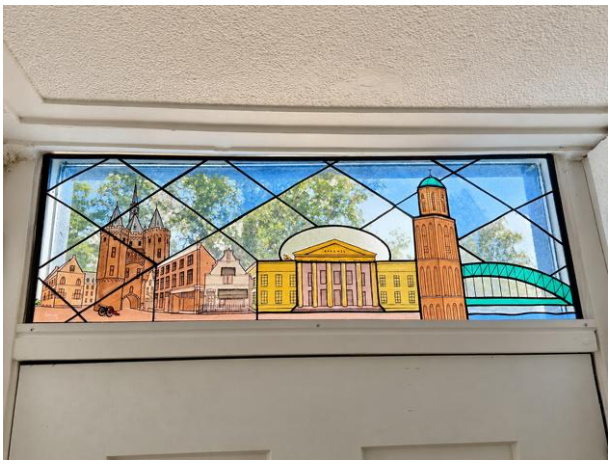
Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's













Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's









Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's









Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's















Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's








Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's













Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Foto's



Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Plattegrond



Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

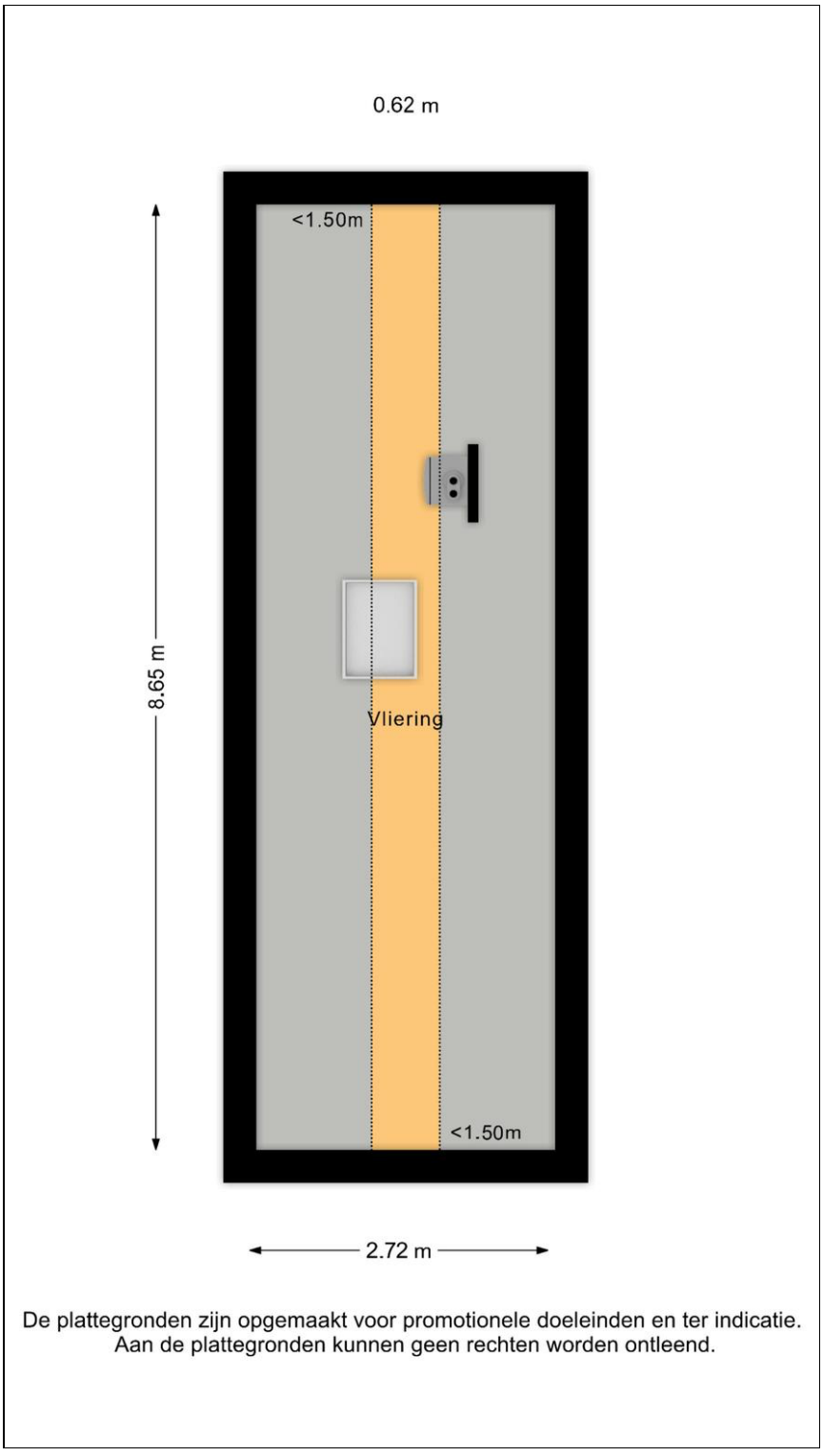
Plattegrond



De plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Plattegrond



De plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Plattegrond



De plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– cv				
–				

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? : _____

_____

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Niet bekend**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

_____

d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten: : _____

_____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____

_____

f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**

Zo ja, welke? : **Behoudens gebruikelijke**

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

_____

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Duur: : _____
_____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: : _____
_____

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____
_____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
_____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) : _____
_____

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____
_____

m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
_____

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____
_____

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____
_____

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____
_____

s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld : **Woning**

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **bovenin**

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **2024**

3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **2024 en onbekend**

Overige daken: : **onbekend**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**

Zo ja, waar? : **in de slaapkamer beneden, maar dak is vervangen**

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **bij de kleine slaapkamer vanwege lekkage**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend

Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **2022**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja**

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) : **hout**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2024**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

Zo ja, door wie? : _____

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) : **Dubbel glas**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Zo ja, waar? : **vloeren, maar die zijn volledig vervangen. nieuwe balken en isolatie.**

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Volledig gerenoveerd in 2022**

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Ja**

Zo ja, waar? : **waar de lekkage van het dak zat, maar dat is gerenoveerd.**

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **piepschuim**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
_____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____
_____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____
_____

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____
_____

7 Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **CV**
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Nee**

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Zo nee, toelichting: : **Gehuurd, maandelijks opzegbaar**
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : **intergas kombi kompakt HRE 36/30 RF2**

Type(nummer) van de installatie(s): : **O00409077**

Installatiedatum van de installatie(s): : **1-7-2022**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **19-11-25**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **energiewacht**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
_____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____
_____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee
Elektrisch:

warm water: Ja / Nee

overig, namelijk : _____
_____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____
_____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____
_____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____
_____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**

Zo ja, welke? : **hal**

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Ja / Nee / Niet bekend

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

komen

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. : _____

Functioneren alle zonnepanelen? Ja / Nee / Niet bekend

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : _____

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : _____

Installateur: : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : _____

Aantal kWh: : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **n/a**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **n/a**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Ja**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **in 2022 bij de verbouwing**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

_____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **2023**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **2023**

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

_____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

_____

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **2023**

8 Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **onbekend**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____

_____

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Niet bekend**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

_____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **onbekend**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2024**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

_____

i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : _____

_____

9 Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1921**

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Nee**

Zo ja, welke en waar? : _____

_____

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

_____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**

g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Ja**

h. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____

_____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

_____

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

_____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

_____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

_____

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

_____

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **wc/badkamer/kleine slaapkamer**

Zo ja, in welk jaartal? : **onbekend**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **onbekend**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **C**

10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 332**

Belastingjaar? : **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? € _____

Peiljaar? : _____

_____

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 396**

Belastingjaar? : **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 1210**

Belastingjaar? : **2026 is incl. bovenstaande**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____

Elektra: € _____

Water: **€ 12**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : **199 aan vattenval per termijn**

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3): **892**

Elektriciteit hoog (kWh): **variabel**

Elektriciteit laag (kWh): **variabel**

Elektriciteit totaal (kWh): **1001 kwh**

Water (m3): **42m3**

Stadsverwarming (GJ): **n/a**

Anders: **-**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **1**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Ja**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : **cv**

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja**
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: **€ 150**

Duur: : **12,5 jaar 35,58 euro per maand**

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____
_____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____
_____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : **1**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€ 70**

11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) **Ja**

Zo ja, welke? : **cv installatie**

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **- Bij woningen tot bouwjaar 1994 wordt standaard een asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst.**
- Bij woningen ouder dan 25 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- Uit de KCAF-data blijkt geen verhoogd funderingsrisico. Het staat koper vrij om voor eigen rekening nader onderzoek te laten uitvoeren. Indien gewenst, dient dit bij de bieding of tijdens de onderhandelingen te worden aangegeven.

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371
E-mail: info@zomermakelaars.com
www.zomermakelaars.com

AANVULLEND

Asbestclausule: Bij woningen of appartementen tot bouwjaar 1994 wordt standaard een asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen.

Ouderdomsclausule: Bij woningen of appartementen ouder dan 25 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen.

Fundering: Uit de KCAF-data blijkt geen verhoogd funderingsrisico. Het staat koper vrij om voor eigen rekening nader onderzoek te laten uitvoeren. Indien gewenst, dient dit bij de bieding of tijdens de onderhandelingen te worden aangegeven.

Waarborgsom/bankgarantie: Standaard wordt een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom gevraagd. Ook deze zal opgenomen worden in de koopovereenkomst.

Hypotheekadvies: Vergroot uw kans op de woningmarkt en maak gebruik van een vrijblijvend en onafhankelijk hypotheek- adviesgesprek. Een gesprek aanvragen kan via het contactformulier. Zet bij opmerkingen neer: Hypotheekgesprek.

Gratis waardebepaling: Graag komen wij bij u langs voor een gratis waardebepaling met kosteloos verkoopgesprek. Gewoon eerlijk en onafhankelijk advies zoals het hoort! We bespreken meerdere opties en verkoopstrategieën waarbij we altijd voor het beste resultaat gaan. We leggen onze werkwijze uit en bieden u een op maat gemaakte offerte aan. Gebruik het contactformulier en vermeld "Waardebepaling" bij opmerkingen.

Zomer Makelaars
Tel: 038-8200371

E-mail: info@zomermakelaars.com